

Ejendomsselskabet Vesterbro 46 ApS

Læssøgade 29, 5000 Odense C
CVR-nr.: 45 29 44 98

Årsrapport 2024/25

23. december - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 6. maj 2026

Jens Boe Rossen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnevej 2, 2. sal
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 21 60 00
Svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 23. december 2024 - 31. december 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Vesterbro 46 ApS
Læssøegade 29
5000 Odense C

CVR-nr.: 45 29 44 98
Stiftet: 23. december 2024
Kommune: Odense
Regnskabsår: 23. december 2024 - 31. december 2025

Direktion Jens Boe Rossen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnevej 2, 2. sal
5700 Svendborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. december 2024 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Vesterbro 46 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. december 2024 - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. maj 2026

Direktion:

Jens Boe Rossen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vesterbro 46 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterbro 46 ApS for regnskabsåret 23. december 2024 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 6. maj 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Michael Kurup Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35629

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Resultatopgørelse 23. december - 31. december

	Note	2024/25 kr.
Bruttofortjeneste		1.078.897
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.300.280
Driftsresultat		3.379.177
Andre finansielle indtægter		757
Øvrige finansielle omkostninger		-208.086
Resultat før skat		3.171.848
Skat af årets resultat	2	-698.908
Årets resultat		2.472.940
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		2.472.940
I alt		2.472.940

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.
Investeringsejendomme		17.960.000
Materielle anlægsaktiver	3	17.960.000
Anlægsaktiver		17.960.000
Andre tilgodehavender		14
Tilgodehavender		14
Likvide beholdninger		5.420
Omsætningsaktiver		5.434
Aktiver		17.965.434

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.
Anpartskapital		40.000
Overført resultat		2.472.940
Egenkapital		2.512.940
Hensættelser til udskudt skat		505.506
Hensatte forpligtelser		505.506
Gæld til realkreditinstitutter		6.025.500
Deposita		337.918
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.363.418
Gæld til realkreditinstitutter		343.058
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000
Selskabsskat		193.402
Anden gæld		8.027.110
Kortfristede gældsforpligtelser		8.583.570
Gældsforpligtelser		14.946.988
Passiver		17.965.434

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 23. december 2024	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering		2.472.940	2.472.940
Egenkapital 31. december 2025	40.000	2.472.940	2.512.940

Noter

2024/25
kr.

1 | Personalemkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 0

2 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst 193.402
Regulering af udskudt skat 505.506

698.908

3 | Materielle anlægsaktiver

kr. Investeringsejendomme

Tilgang 15.659.720

Kostpris 31. december 2025 **15.659.720**

Årets værdireguleringer 2.300.280

Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025 **2.300.280**

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 17.960.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr. Investeringsejendomme

Dagsværdi 31. december 2025 17.960.000

Årets værdiregulering i resultatopførelsen 2.300.280

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsjendomme, der er beliggende i Odense og i Nyborg, består af i alt 2 erhvervslejermål samt 16 boliglejermål og omfatter 1.449 kvm. i areal. Dagsværdien svarer til en kvm. pris på ca. 12.395 kr. Investeringsjendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 1.283 tkr. samlet set for selskabets jendomme, hvilket bygger på en gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter på 1.082 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 197 kr. pr. m2 samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte jendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drift-, og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita tillægges.

Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2025 er 7,15%. Den højeste afkastprocent er 7,50% og den laveste afkastprocent er 6,00%. Afkastprocenterne er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsjendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ejendomsporteføljen påvirkes positivt eller negativt når afkastsatserne ændres i op- og nedgående retning. Ved en stigning i afkastkravet på 0,5% sænkes værdien til 16.786 t.kr., ved et fald på 0,5% hæves værdien til 19.311 t.kr.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.368.558	343.058	4.544.341
Depositata	337.918	0	0
	6.706.476	343.058	4.544.341

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditgæld har virksomheden stillet pant i selskabets jendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsjendomme	17.960.000
----------------------	------------

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterbro 46 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem net-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.